

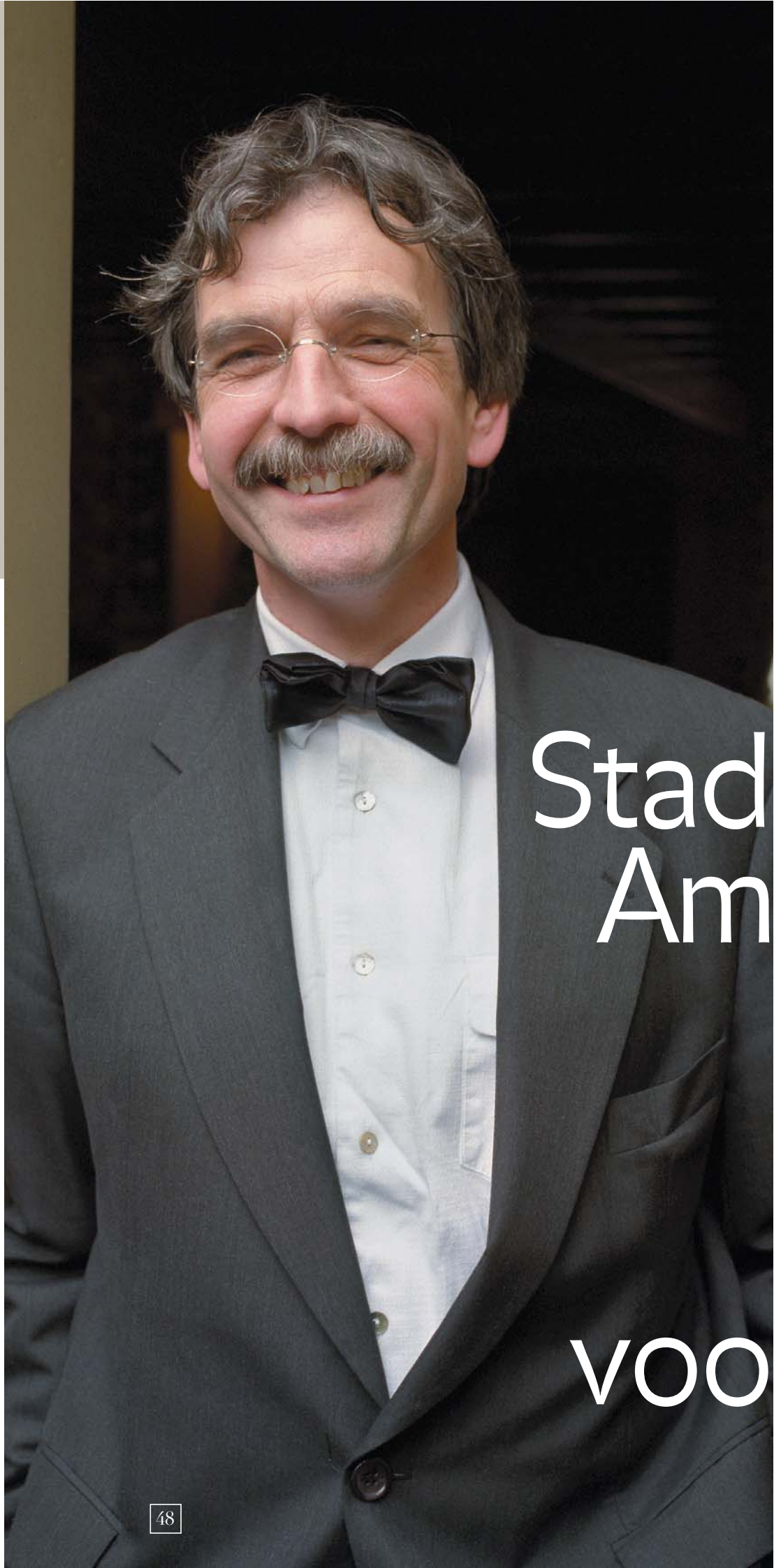
De Amersfoortse Maatschappij tot Stadsherstel bezit en beheert in Amersfoort ongeveer tweehonderd panden. De aangekondigde samenwerking met de Utrechtse woningcorporatie Mitros zorgt voor een grote sprong voorwaarts. De bundeling van krachten levert het grootste monumentenlichaam in Nederland op. Directeur Fons de Backer: 'Ook in de wereld van stadsherstel draait het om schaalvergroting'.

De geschiedenis van Stadsherstel geeft een boeiend inzicht in het denken over de waarde van monumentale panden in oude binnensteden. Het begon in de jaren zestig met het langzaam groeiende bewustzijn dat de Amersfoortse binnenstad er niet goed bij lag. Monumentale panden kregen niet de aandacht die zij verdienden. Zeven leden van de Juniorkamer Eemland vonden in 1967 dat er iets moest gebeuren. Zij richtten de NV Amersfoortse Maatschappij tot Stadsherstel op, die door de uitgifte van aandelen een werkkapitaal had van twintigduizend euro.

Ups and downs

Het initiatief had het tij mee, want de landelijke overheid verstrekke in de jaren zeventig ruimhartig restauratiesubsidies. Toch raakte na de aankoop en het opknappen van ongeveer tien panden bij Stadsherstel de vaart eruit. Een belangrijke reden was de verandering van het landelijke subsidiebeleid. Het verkrijgen van rijkssubsidies voor onderhoud en beheer was een stuk moeilijker geworden. Het gevolg was dat Stadsherstel in de jaren tachtig een sluimerend bestaan leidde.

In 1988 kreeg men de exploitatie nauwelijks nog rond. Hulp kwam van woningcorporatie SCW (sinds 2001 onderdeel van de Alliantie), dat Stadsherstel overnam. In de jaren negentig ging het snel bergopwaarts. Vooral sinds de benoeming in 1997 van De Backer als directeur werd er flink gekocht, zodat het bezit steeg van veertig naar ongeveer tweehonderd panden. Kenmerkend is de grote diversiteit van het bezit: naast woningen omvat het winkels, café's, bedrijfsruimtes en restaurants en enkele bijzondere objecten. Stadsherstel verhuurt de panden. De opbrengst daarvan wordt ingezet voor de bedrijfsvoering. Voorop staat het behoud van monumentale panden.



Stad
Am

VOO

Fons de Backer tijdens het 30-jarig bestaan van Stadsherstel Amersfoort in 2001. Inmiddels bestaat Stadsherstel Amersfoort al weer meer dan 35 jaar.

sherstel ersfoort en de grote sprong rwaarts

Door **Jos van der Burg**

Holdingsstructuur

De kracht van Stadsherstel zit in de expertise die in de loop der jaren over historische panden is opgebouwd. Elk pand wordt als een uniek object gezien en jaarlijks wordt het hele bezit door de monumentenwacht geïnspecteerd. Onderhoud staat bij Stadsherstel hoog in het vaandel, zodat daarop niet wordt beknibbeld. Het besef leeft dat goed onderhoud op lange termijn financieel voordeliger is dan verwaarlozing. Stadsherstel doet dat onderhoud overigens niet zelf, maar besteedt de regie daarvan uit aan ZINNIG Beheer en Meer. Deze organisatie beheert de panden van Stadsherstel. Voor onderhoud en restauratie schakelt het onderaannemers in.

De zorgvuldige werkwijze van Stadsherstel is niet onopgemerkt gebleven. Zo verscheen Stadsherstel op het netvlies van de Utrechtse woningcorporatie Mitros, toen deze vaststelde dat het beheer en onderhoud van haar zeshonderd monumentale panden tekort schoot. De woningcorporatie stelde onomwonden vast dat zij de kennis en deskundigheid miste om dit bezit adequaat te beheren. In het totale bezit van 31 duizend woningen werden de monumentale panden als een knelpunt ervaren. Fons de Backer ging in gesprek met Mitros. In zijn kantoor in een prachtig historisch pand in Amersfoort vertelt de directeur hoe van het een het ander kwam. 'Mitros had twee mogelijkheden. Ze konden zelf intern een afdeling optuigen voor het beheer van hun monumentale panden of expertise inhuren. Ze kozen voor het laatste. Daarna zijn Mitros en de Alliantie (de enige aandeelhouder van Stadsherstel) nog een stap verder gegaan met het besluit de samenwerking in een aparte juridische entiteit onder te brengen. Er ontstaat een holdingsstructuur, waarin de monumentale panden van Stadsherstel en Mitros worden ondergebracht. Zowel de Alliantie als Mitros blijven eindverantwoordelijk voor het portefeuillebeleid en de ontwikkelingen die plaatsvinden binnen hun eigen portefeuille. Niet uitgesloten is dat op termijn een of meer andere loten aan de stam zullen worden toegevoegd.'

Meerwaarde

De holding, die nog geen naam heeft, zal – inclusief een deel van het monumentenbezit van Mitros – voorlopig ongeveer 360 monumentale panden tellen. Het zorgt voor een portefeuille met een waarde van 75 miljoen euro. Overigens komt nog een aanzienlijk deel van de overige vierhonderd monumenten van Mitros er later mogelijk nog bij. In de nieuwe constructie is Stadsherstel verantwoordelijk voor het beheer van het bezit met ZINNIG als

uitvoerende beheerorganisatie. De samenwerking tussen Mitros en Stadsherstel is een fraai voorbeeld van een win-win situatie, die in het businessplan als volgt wordt omschreven: 'Beide partijen kunnen in een samenwerkingsverband met een grotere portefeuille de organisatie nader professionaliseren, schaalvoordelen realiseren en de ruime ervaring en expertise van deze objecten meer effectief bundelen'. De Backer formuleert het aldus: 'De meerwaarde voor Mitros is dat ze een professionele organisatie krijgt die het beheer en onderhoud van hun monumentale panden voor haar doet. Voor Stadsherstel zit de meerwaarde in de groei. Ons bezit in Amersfoort is op orde en groeit nog slechts in beperkte mate. We belanden nu in de fase van overwegend beheer. Het is geweldig dat we ons nu verder kunnen ontwikkelen'

Belangrijke speler

De Backer wijst erop dat groei ook belangrijk is in het kader van subsidieverlening. Er zijn in Nederland ongeveer vijftig organisaties van stadsherstel, waarvan slechts vijf grote. De grote hebben panden in bezit, terwijl de kleintjes panden opknappen om ze te verkopen. Wij zijn door de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) aangewezen als organisatie voor monumentenbehoud, op grond van het Besluit Rijkssubsidiëring Instandhouding Monumenten (BRIM). Daarvoor moet je minstens twintig panden in eigendom hebben en je minimaal vijf jaar hebben bewezen als restaurerende organisatie. Het zijn voorwaarden die schaalvergroting stimuleren.' Ook wat dat betreft, komt de samenwerking met Mitros op het goede moment, meent De Backer. 'Wij groeien door tot de grootste organisatie op het gebied van stadsherstel. Dat maakt ons tot een belangrijke speler. We zijn niet langer alleen gesprekspartner voor Amersfoort maar ook voor de rijksoverheid.'

Stadsherstel gaat een nieuwe fase in, maar er moet financieel en organisatorisch nog een en ander geregeld worden voor de samenwerking – per 1 januari 2008 – van start kan gaan. De samenwerking van Mitros en Stadsherstel richt zich primair op cultuurhistorische en maatschappelijke doelen. Het behoud en beheer van monumenten draagt bij aan de rijkdom van de stad. Daarnaast zijn er andere doelstellingen, zoals het streven naar een jaarlijkse groei van het bezit met vijf procent. De Backer twijfelt niet aan de toekomst. 'Dit wordt een succes.' ■